

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2026/DS-PT

Ngày: 28/8/2026.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Lâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thu Hương

Bà Lê Thị Hiệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:

Bà Lữ Thị Phương Q - Kiểm sát viên.

Ngày 28/8/2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2026/DSPT ngày 10 tháng 7 năm 2026 về việc khởi kiện: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2026 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị L, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

CCCD số 038169002826

Địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đinh Văn H, sinh năm 1991 (Có mặt).

CCCD số 038091067184

Địa chỉ: Thôn P, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: + Ông Hoàng Văn K, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

CCCD số 038070004536

+ Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

CCCD số 038171003678.

Đều cùng địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà T: Anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1991 (Có mặt).

CCCD số 038091044874

Địa chỉ: Số C M, phường H, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K, bà T: Luật sư Vũ Văn T2, thuộc Công ty L5, Đoàn Luật sư tỉnh T.

Địa chỉ: LK D, khu nhà ở S, khu đô thị N, phường H, tỉnh Thanh Hóa (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) xã V, tỉnh Thanh Hóa,

Địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa,

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc H1 – Chủ tịch UBND xã.
(có đơn xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP Đ3.

Địa chỉ trụ sở: Tháp B, A T, Phường H, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L1 - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tại văn bản số 9082/QĐ - B ngày 22/10/2025:

Ông Đoàn Huy H2 - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ3 – Chi nhánh T5, Thanh Hóa,

Địa chỉ: Phường B. tỉnh Thanh Hóa,

Người được ủy quyền lại: Bà Lê Thị H3 - Giám đốc Phòng G - Ngân hàng TMCP Đ3 – Chi nhánh T5, Thanh Hóa, theo văn bản ủy quyền số 332/ B.TSTH - QLRR ngày 02/3/2026 (Có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Tạ Chí T3, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Nguyễn Văn L2 và bà Hoàng Thị C (Vắng mặt)

Đều cùng địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đinh Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 12/07/2025, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn trình bày:**

Bà Đinh Thị L đứng tên tại thửa đất 123, tờ bản đồ 11, diện tích 150m², theo số cấp bìa CM941072, số vào sổ cấp GCN CH:01872 do UBND huyện H cấp ngày 22/5/2018, nguồn gốc thửa đất này được gia đình mua của chính quyền xã M vào năm 2004. Ngày 15/9/2015, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L, theo số cấp bìa CB 345533, số vào sổ cấp GCN: CH02550.

Thửa đất 123, tờ bản đồ 11 có tứ cận giáp ranh: Phía đông giáp thửa 121, phía tây giáp thửa đất nhà ông V, Phía bắc giáp thửa 75, diện tích 75,2m² (thửa đất của bà L nhận chuyển nhượng lại) và giáp thửa 76 (nhà ông K, bà T), phía Nam giáp thửa đất nhà ông Đ và thửa đất nhà ông Đ1.

Thửa đất 121, tờ bản đồ 11 bản đồ địa chính xã M lập 2004, diện tích 61,0m² có nguồn gốc đất thừa kế từ bà cô, chú ruột của ông Phạm Văn M để lại. Ngày 20/10/2009 thửa đất này được UBND huyện H cấp giấy CNQSD đất, số cấp bìa AL681764, số vào sổ cấp GCN: H02291 mang tên hộ ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L.

Năm 2016, bà Đinh Thị L chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 123 + 121 cho ông Toán H4, người đứng tên là anh Đặng Văn S, sinh năm 1997, vị trí đất chuyển nhượng về phía đông, diện tích 108m², diện tích đất còn lại 107m² nằm về phía tây tại thửa đất 123, tờ bản đồ số 11, theo số cấp bìa CM941072, số vào sổ cấp GCN CH: 01872 do UBND huyện H cấp ngày 22/5/2018 mang tên bà Đinh Thị L.

Năm 2025, bà Đinh Thị L không còn nhu cầu sử dụng đất tại thửa đất 75 và thửa 123 nên muốn chuyển nhượng cho người khác. Khi làm thủ tục, cán bộ địa chính về kiểm tra đo đạc lại diện tích thửa đất 123 thì phát hiện bị thiếu 20m², phần đất lấn chiếm đã thể hiện qua trích đo của cán bộ địa chính xã V. Nguyên nhân là gia đình ông K, bà T đã tự ý lấn chiếm một phần diện tích nói trên xây dựng công trình coi nói vào năm 2013, bất chấp sự phản đối của gia đình bà L vẫn xây lấn sang phần đất tại thửa 123, mặc dù đã nhiều lần nhắc nhở nhưng gia đình ông K, bà T không hợp tác. Gia đình bà L đã gửi đơn đến U tranh chấp đất đai nhưng không thành, đến nay quyền lợi của gia đình bà chưa được giải quyết dứt điểm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Tại biên bản đối chất ngày 26/01/2026, bà Đinh Thị L và ông Tạ Chí T3, bà L trình bày, công trình phía sau nhà ông K, bà T được xây dựng vào năm 2016. Năm 1993 gia đình bà mua đất của HTX, năm 2007 lũ lụt bị mất hết giấy tờ, giá mua 5.000.000 đồng, thời điểm ông K xây dựng thì cán bộ địa chính có nói với bà là “Tại sao ông K xây sang đất nhà bà mà bà không có ý kiến gì, lúc này chồng bà đã chết nên không có tâm trí đến đất lấn chiếm”. Thời điểm năm 1993, gia đình bà mua đất, gia đình nhà ông L2, bà C đang sử dụng đất. Năm 1998, ông K, bà T mới mua lại đất. Năm 2013, gia đình bà và gia đình ông K, bà T không có mâu thuẫn, tranh chấp gì. Đến đầu năm 2025, khi có ý định chuyển nhượng thửa 123 và thửa 75 thì bà mới phát hiện thửa đất 123 bị thiếu 20m². Nay bà Đinh Thị L khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông Hoàng Văn K và bà Hoàng Thị T phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho bà Đinh Thị L.

2. Buộc ông Hoàng Văn K và bà Hoàng Thị T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm, nếu toàn bộ phần công trình xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm không tháo dỡ được thì phải đền bù bằng tiền với giá trị đất hiện tại là 15.000.000đ/m² tương đương 20m² là 300.000.000 đồng.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Văn K, bà Hoàng Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của bà T là anh Hoàng Văn T1 có ý kiến như sau:**

- Tại bản tự khai đề ngày 04/12/2025, ông K và bà T trình bày: Khoảng giữa năm 1998, gia đình ông Hoàng Văn K và bà Hoàng Thị T nhận chuyển nhượng lại QSD đất của gia đình ông Nguyễn Văn L2 và bà Hoàng Thị C, tại thôn M, xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa). Khi nhận chuyển nhượng lại, trên đất đã có sẵn căn nhà cấp 4, sân, công trình phụ và có tường bao quanh. Đến cuối năm 1998, gia đình phá bỏ căn nhà cũ và xây dựng lại ngôi nhà mới dựa trên diện tích đất theo hiện trạng đã nhận chuyển nhượng, phần tường rào và công trình phụ phía nam giáp thửa đất 123 của gia đình bà Đinh Thị L vẫn giữ nguyên như hiện nay. Đến năm 2013, gia đình tu sửa, nâng cấp lại căn nhà chính hướng đông và xây mới lại công trình nhà ăn, bếp, công trình vệ sinh. Phần công trình phía nam được xây dựa trên ranh giới, mốc giới đã có móng tường cũ do gia đình ông L2, bà C xây dựng từ năm 1998 để lại. Quá trình tu sửa

gia đình bà Đinh Thị L và ông Phạm Văn M có mặt chứng kiến. Nội dung này được ông Tạ Chí T3 và ông Nguyễn Văn L2 làm chứng công nhận tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ. Thời gian sau, gia đình bà L còn xây bê ngàm ngay sát chân móng tường cũ đã có từ trước khi gia đình nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm xây dựng công trình, gia đình bà Đinh Thị L, ông Phạm Văn M ở ngay sát thửa đất ra kiểm tra mốc giới và thống nhất vị trí xây dựng. Năm 2015, ông M chết, bà L biết sự việc xây dựng lại công trình vào năm 2013 nhưng không phát sinh tranh chấp.

Về lý do nhận chuyển nhượng từ năm 1998 nhưng đến năm 2014 gia đình bà T, ông K mới được cấp giấy: Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình ông Nguyễn Văn L2, bà Hoàng Thị C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên gia đình chỉ lập giấy viết tay. Tuy nhiên, gia đình ông L2, bà C bàn đã giao lại toàn bộ khuôn viên thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông K, bà T quản lý, sử dụng. Đến năm 2009 nhà nước có chính sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vấn đề pháp lý nên gia đình bà T, ông K thống nhất để ông Nguyễn Văn L2 và bà Hoàng Thị C đứng tên tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp bìa A0 388084, số vào sổ cấp GCN: H00391, do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 28/05/2009 đứng tên ông L2, bà C, thời điểm cấp giấy trên đất đã có công trình nhưng cơ quan chức năng không đo lại diện tích đất hiện trạng mà chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính cũ.

Ngày 16/4/2014, ông K, bà T cùng ông L2 và C đến Văn phòng C2 để làm thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/6/2014, ông K, bà T được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp bìa BU 689413, số vào sổ cấp GCN: H00391 mang tên ông Hoàng Văn K và bà Hoàng Thị T. Sau khi chuyển nhượng, ông K, bà T sử dụng nguyên trạng như ông L2, bà C sử dụng trước đó, không coi nói, không lấn chiếm. Quá trình sử dụng và qua nhiều lần cải tạo, ông K, bà T và ông M, bà L không có tranh chấp đối với diện tích đất của hai gia đình. Ngày 20/10/2014, gia đình ông K, bà T đăng ký thông tin biến động về tài sản trên đất và được UBND huyện H ghi nhận đăng ký biến động tài sản trên đất là toàn bộ công trình xây dựng năm 2013 là 120m², diện tích công trình đã bao trùm lên phần diện tích đất mà bà Đinh Thị L đang tranh chấp. Nay bà M khởi kiện cho rằng ông K, bà T lấn chiếm đất là không có căn cứ. Ông K, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

- Tại đơn đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123 có địa chỉ tại xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, nay là xã V, tỉnh Thanh Hóa mang tên bà Đinh Thị L đề ngày 30/01/2026, anh Hoàng Văn T1 trình bày: Ngày 15/9/2015, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 123 cho hộ ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L. Tại thời điểm cấp giấy, UBND huyện H không kiểm tra đo đạc lại diện tích thửa đất, mà chỉ dựa trên hình thể, diện tích thửa đất hồ sơ đo đạc năm 2004. Đến tháng 10/2015, sau khi ông Phạm Văn M chết, bà Đinh Thị L làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L sang tên bà Đinh Thị L, đồng thời thực hiện thủ tục hợp diện tích thửa đất số 121 do nhận tặng cho của

cô ruột ông M và phần diện tích thửa 123 vào làm một thửa với tổng diện tích là 215m². Sau đó, UBND huyện H cấp giấy CNQSD đất số cấp bìa CI 568388, số vào sổ GCN: CH 00236 đứng tên bà Đinh Thị L thuộc thửa 123 + 121. Việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục hợp thửa đối với thửa đất 121 và 123, UBND huyện H không thực hiện việc trích đo lại thửa đất. Năm 2018, bà Đinh Thị L chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 121 + 123 cho gia đình khác, diện tích chuyển nhượng 108m².

Qua thẩm định, diện tích tách thửa tại thửa 121 có diện tích 116,4m². Phần diện tích còn lại tại thửa 123 đứng tên bà Đinh Thị L có diện tích 87,2m². Phần đất mà gia đình bà T, ông K xây dựng công trình từ năm 2013 có diện tích 19,0m² công trình, phần diện tích công trình này đã được đăng ký biến động tài sản trên đất vào ngày 20/10/2014.

Việc UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L tại thửa đất số 123 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp thửa đất số 121 và 123 cho bà Đinh Thị L chỉ dựa theo diện tích, hình thể của bản đồ địa chính lập năm 2004, mà không tiến hành trích đo lại thửa đất khi thửa đất có sự thay đổi về hình thể, diện tích là trái quy định tại khoản 3 Điều 70 Nghị định 43/2013/NĐ - CP và khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp về sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình ông K, bà T. Phần diện tích đất tại thửa 123 đã cấp chồng lấn sang công trình xây dựng trên đất đã được UBND huyện H công nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện của bà T đề nghị Toà án nhân dân khu vực 5 – Thanh Hoá giải quyết: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 941072 ngày 22/5/2018 của UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp cho bà Đinh Thị L, diện tích 107 m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 11 tại xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay xã V, tỉnh Thanh Hóa); công nhận phần diện tích đất 19,0m² đã sử dụng ổn định từ năm 1998 thuộc diện tích thửa đất 76 cho gia đình theo Luật đất đai quy định.

Tại phiên tòa ngày 23/4/2026, người đại diện theo ủy quyền cho bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá lại diện tích đất mà nguyên đơn đang yêu cầu bị đơn trả lại.

Tại văn bản số 447/UBND - KT ngày 23/3/2026, UBND xã V nêu ý kiến như sau:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Nguồn gốc sử dụng của thửa đất số 123, tờ bản đồ địa chính xã M cũ số 11 lập năm 2004: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. UBND xã V có ý kiến quan điểm đề xuất cụ thể như sau:

Tháng 9/2015, hộ gia đình bà Đinh Thị L được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo số phát hành giấy: CB 345533, số vào sổ CH 02550, diện tích 150m² đất ở nông thôn tại thửa đất số 123, tờ bản đồ địa chính số 11, lập năm 2004 xã M cũ. Đến tháng 6/2017, hộ bà Đinh Thị L thực hiện việc biến động quyền sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất và tách thửa chuyển nhượng 01 phần diện tích thửa đất (đã có hồ sơ gửi tòa án).

Việc thực hiện biến động quyền sử dụng đất đã được UBND huyện H thực hiện theo trình tự theo quy định. UBND xã V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 28/01/2026, UBND xã V, tỉnh Thanh Hóa cung cấp thông tin cho biết:

- Về căn cứ cấp quyền sử dụng đất tại thửa 123 cho gia đình bà Đinh Thị L là hồ sơ địa chính lập năm 2004 (*Hộ gia đình có tên trong sổ mục kê địa chính tại trang sổ mục kê 95 có tên ông Phạm Văn M*), diện tích 150m².

- Về công trình xây dựng của bà T, ông K tại thửa 76, tờ bản đồ địa chính 11 lập năm 2004, diện tích đất của bà T, ông K được cấp quyền 150m², không có phần đất 19m² này và các thửa đất giáp ranh nằm phía Đông, Tây thửa đất không có phần diện tích ăn sâu xuống phía dưới theo hiện trạng của thửa đất 76.

- Về thời điểm lần chiếm như bà L trình bày là do ông C, bà L2 sử dụng trước đó có xây móng tường cũ từ trước, lấn sang phần “ đất còn Mã Vàng do UBND xã quản lý”. Năm 1998 gia đình bà T - ông K mới nhận chuyển nhượng lại thửa đất 76, diện tích 150m² từ bà C, ông L2. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông L2, bà C là ngày 28 tháng 5 năm 2009 do UBND huyện H cấp. Đến ngày 16/6/2014, gia đình ông K, bà T mới làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số phát hành giấy BU 689413, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H00391.

- Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà L, cán bộ địa chính có xuống kiểm tra và phát hiện lấn chiếm nhưng không lập biên bản.

Thửa đất số 123 tờ bản đồ địa chính xã M số 11, lập năm 2004, đối chiếu bản đồ dân cư đo đạc năm 1996 thuộc một phần thửa đất 336, tờ bản đồ số 03 với tổng diện tích là 946m², theo sổ mục kê thuộc loại đất hoang bằng do UBND xã quản lý.

Thửa đất số 123 tờ bản đồ địa chính xã M số 11, lập năm 2004 đối chiếu bản đồ 299/TTg đo đạc năm 1985 thuộc thửa đất 324, tờ bản đồ 02 với tổng diện tích nguyên thửa là 12.992m² thuộc đất bãi tha ma (chôn người chết)..

Thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất tại thửa 123 và 121 đứng tên gia đình bà Đinh Thị L. Thành phần hồ sơ gồm các giấy tờ liên quan thể hiện nội dung: Tại tờ trình số 172/TTr - UBND ngày 02/6/2017, Chủ tịch UBND xã M đề nghị về việc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Đinh Thị L, lý do đề nghị ông Phạm Văn M đã chết, bà Đinh Thị L có đơn đề nghị cấp đổi. Ngày 13/7/2017, UBND huyện H ban hành quyết định số 1599/QĐ-UBND về việc “ Thu hồi lại GCNQSD đất” đối với thửa đất số 121, diện tích 61m² đứng tên hộ ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L, lý do ông M đã chết vào ngày 07/12/2015. Ngày 20/7/2017 hộ bà Đinh Thị L được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 123 +121, tờ bản đồ 11, diện tích 215m² theo số cấp bìa CI 568388, số vào sổ cấp GCN CH 00236.

Thu thập hồ sơ cấp quyền đối với thửa đất 76 đứng tên ông Hoàng Văn K, bà Hoàng Thị T.

Tại Văn bản số 421/BIDV.TSTH-QLRR ngày 16/3/2026 về việc cung thông tin, đại diện Ngân hàng TMCP Đ3 có ý kiến:

Về khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 689413 do UBND huyện H cấp ngày 16/6/2014 cho ông Hoàng Văn K và bà Hoàng Thị T: ông K và bà T đang vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 02/2025/12364582/HĐTD ngày 04/12/2025; số tiền vay: 360.000.000 đồng; thời hạn vay: 84 tháng; dư nợ đến ngày 28/02/2026: nợ gốc 360.000.000 đồng, nợ lãi 394.520 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay được ký theo Hợp đồng số 01/2021/12364582/HĐBĐ ngày 14/10/2021. Hiện tại, tài sản bảo đảm đang được thế chấp đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay nêu trên, giá trị tài sản bảo đảm là 640.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Đ3 – Chi nhánh T5 đề nghị TAND khu vực 5 – Thanh Hoá giữ nguyên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/12364582/HĐBĐ ngày 14/10/2021 nhằm đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/10/2025, biên bản đối chất giữa nguyên đơn và người làm chứng ngày 26/01/2026, ông Tạ Chí T3 trình bày:

Tháng 10/2013, ông T3 là người trực tiếp nhận xây dựng công trình phụ và xây tường rào phía nam cho nhà bà T, ông K. Thời điểm đó đến nay khuôn viên đất của nhà ông Khanh T4 vẫn không thay đổi gì cả, thửa đất nhà bà T4, ông K ở hiện nay trước đây là đất của Hợp tác xã đóng thuyền Hợp Lực xã N cũ quản lý, khu đất này thuộc đất “Cồn Mã Vàng” (đất chôn người ngày xưa) nên phía dưới rất nhiều mộ.

Về ranh giới xây dựng: khi xây dựng công trình, ông chỉ xây từ nền móng cũ rồi xây lên. Công trình phụ xây đồ 06 cột bê tông và đồ giằng móng bê tông, xây từ chân móng cũ lên đồ giằng và xây tường, không đào móng. Móng tường cũ phía nam hiện nay thì đã có từ lâu rồi. Theo ông nhận biết gạch và vữa xây chân móng cũ đã có từ trước năm 2000, có trước cả thời điểm ông nhận xây nhà cấp 4 lợp ngói cho bà Khanh T4 vào năm 1999. Thời điểm ông nhận xây công trình vào năm 2013 cho nhà bà T4 thì phía bên nhà ông M, bà L không tranh chấp hay cãi nhau về ranh giới đất đai. Khi ông làm thợ thì ông M, bà L vẫn đứng bên đất vá lưới và nói chuyện với nhau, khoảng hơn một năm sau thì ông M mới chết, chính ông M, bà L cũng chứng kiến tổ thợ xây, nay bà L kiện lấn đất thì không biết trước đó ông L2, bà C có lấn chiếm hay không, còn ông K, bà T4 không lấn chiếm đất của bà L.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, ông Nguyễn Văn L2 cho biết: Ông là chủ sử dụng đất từ năm 1989 - 1998. Lúc gia đình ông ở, ông có xây móng đá và gạch, bên trên móng xây tường và công trình vệ sinh. Sau đó, gia đình ông chuyển nhượng đất cho gia đình ông K, bà T4. Hiện trạng sử dụng đất như hiện nay và ông chỉ công nhận lúc đó có 150m², tài sản trên đất là 04 gian nhà của hợp tác xã và 02 gian nhà ngang và công trình phụ, nhà bếp. Lý do bỏ móng đá phía sau là phần đất giáp với ao của Hợp tác xã nên phải bỏ móng đá để xây công trình, trên phần móng đá là gạch. Sau thời điểm chuyển nhượng, gia đình nhà ông K, bà T4 sử dụng thì có xây tường và công trình từ móng cũ lên.

Tại biên bản làm việc ngày 28/01/2026 UBND xã V, tỉnh Thanh Hóa cung cấp thông tin cho biết:

- Về căn cứ cấp quyền sử dụng đất tại thửa 123 cho gia đình bà Đinh Thị L là hồ sơ địa chính lập năm 2004 (*Hồ gia đình có tên trong sổ mục kê địa chính tại trang sổ mục kê 95 có tên ông Phạm Văn M*), diện tích 150m².

- Về công trình xây dựng của bà T4, ông K tại thửa 76, tờ bản đồ địa chính 11 lập năm 2004, diện tích đất của bà T4, ông K được cấp quyền 150m², không có phần đất 19m² này và các thửa đất giáp ranh nằm phía Đông, Tây thửa đất không có phần diện tích ăn sâu xuống phía dưới theo hiện trạng của thửa đất 76.

- Về thời điểm lấn chiếm như bà L trình bày là do ông C - bà L2 sử dụng trước đó có xây móng tường cũ từ trước, lấn sang phần “*đất còn Mã Vàng do UBND xã quản lý*”. Năm 1998 gia đình bà T4 - ông K mới nhận chuyển nhượng lại thửa đất 76, diện tích 150m² từ bà C, ông L2. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông L2, bà C là ngày 28 tháng 5 năm 2009 do UBND huyện H cấp, đến ngày 16 tháng 06 năm 2014 gia đình ông K – bà T4 mới làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số phát hành giấy BU 689413, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H00391.

- Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà L, cán bộ địa chính có xuống kiểm tra và phát hiện lấn chiếm nhưng không lập biên bản.

Thửa đất số 123 tờ bản đồ địa chính xã M số 11, lập năm 2004, đối chiếu bản đồ dân cư đo đạc năm 1996 thuộc một phần thửa đất 336, tờ bản đồ số 03 với tổng diện tích là 946m² theo sổ mục kê, thuộc loại *đất hoang bằng do UBND xã quản lý*.

Thửa đất số 123 tờ bản đồ địa chính xã M số 11, lập năm 2004 đối chiếu bản đồ 299/TTg đo đạc năm 1985 thuộc thửa đất 324, tờ bản đồ 02 với tổng diện tích nguyên thửa là 12.992m² *thuộc đất bãi tha ma* (chôn người chết)..

Thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất tại thửa 123 và 121 đứng tên gia đình bà Đinh Thị L. Thành phần hồ sơ gồm các giấy tờ liên quan thể hiện nội dung: Tại tờ trình số 172/TTr - UBND ngày 02/6/2017, Chủ tịch UBND xã M đề nghị về việc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Đinh Thị L, lý do đề nghị ông Phạm Văn M đã chết, bà Đinh Thị L có đơn đề nghị cấp đổi. Ngày 13/7/2017 UBND huyện H ban hành quyết định số 1599/QĐ-UBND về việc “*Thu hồi lại GCNQSD đất*” đối với thửa đất số 121, diện tích 61m² đứng tên hộ ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L, lý do ông M đã chết vào ngày 07/12/2015. Ngày 20/7/2017 hộ bà Đinh Thị L được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 123 +121, tờ bản đồ 11, diện tích 215m² theo sổ cấp bìa CI 568388, sổ vào sổ cấp GCN CH 00236.

Thu thập hồ sơ cấp quyền đối với thửa đất 76 đứng tên ông Hoàng Văn K, bà Hoàng Thị T.

*** *Bản án sơ thẩm số 29/2026/DSST ngày 25/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thanh Hóa:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025

Căn cứ Điều 158, Điều 175, Điều 176, Điều 235, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2, các điểm c, d khoản 4 Điều 95, khoản 5 Điều 98, Điều 100, Điều 104, Điều 105, Điều 168, khoản 1 Điều 170, khoản 2 Điều 171, Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 70, Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 15 Điều 3, khoản 3 Điều 4, khoản 1 Điều 45, khoản 3 Điều 131, các điểm d, đ, l và p khoản 1 Điều 133, khoản 6 Điều 135, điểm b khoản 1 Điều 136, điểm b khoản 2 Điều 139, Điều 150, Điều 235, Điều 236 và Điều 237 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L3 về yêu cầu buộc ông Hoàng Văn K và bà Hoàng Thị T phải thanh toán giá trị bằng tiền đối với diện tích đất lấn chiếm 20m² cho bà Đinh Thị L và xử lý hành vi lấn chiếm theo quy định của pháp luật về hành vi lấn chiếm đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L về việc: Buộc ông Hoàng Văn K và bà Hoàng Thị T trả lại diện tích 20m² đất đã lấn chiếm và buộc phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, theo số cấp bìa CM 941072, số vào sổ cấp GCNCH 01872 do UBND huyện H cấp ngày 22/5/2018 mang tên bà Đinh Thị L, diện tích 107m² tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, nay là xã V, tỉnh Thanh Hóa.

4. Tạm giao cho ông Hoàng Văn K, bà Hoàng Thị T được quyền quản lý, sử dụng 20m² đất đã có công trình xây dựng vào năm 2013, tài sản gắn liền với đất được UBND huyện H công nhận xác lập đăng ký biến động quyền sở hữu vào ngày 20/10/2014. Cụ thể: Vị trí công trình xây dựng vào năm 2013, diện tích 20m², kích thước góc đất phía đông tại thửa 76 nhô về phía đông nam giáp thửa 77 và thửa 121 là 1,73m; kích thước phía tây bắc thửa 76 nhô về phía tây nam giáp thửa 123 là 1,85m; mốc giới cạnh đất phía nam (kéo từ tây về đông) theo hiện trạng móng tường nhà của ông K, bà T được tiếp giáp đầu tường xây ngăn ranh giới tại phần đất tại thửa 123 và thửa đất 121, chiều rộng ngang đất kéo từ tây sang đông có các số đo 4,82m + 1,00m + 4,23m; phía Bắc giáp phần đất tại thửa 76 rộng ngang đất 10,08m.

Ông Hoàng Văn K, bà Hoàng Thị T có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong quản lý nhà nước về đất đai, điều chỉnh biến động phần diện tích đất 20m² tăng thêm theo diện tích đo đạc thực tế có vị trí công trình xây dựng trên vào diện tích thửa đất 76 đã được UBND huyện H cấp Quyền sử dụng đất, theo số cấp bìa BU 689413, số vào sổ cấp GCN: H00391 ngày 16/6/2014; ngày 20/10/2014, UBND huyện H đăng ký biến động tài sản công trình xây dựng vào năm 2013 là 120m² (diện tích công

trình đã bao trùm lên phần diện tích đất mà bà Đinh Thị L tranh chấp). Nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích tăng thêm là 20m² của ông K, bà T được giải quyết theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 01/6/2026, nguyên đơn bà Đinh Thị L làm đơn kháng cáo đề nghị Hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận nội dung khởi kiện của bà. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị L thay đổi nội dung kháng cáo: Yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Thanh Hóa.

*** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:**

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **Đinh Thị L**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2026/DSST ngày 25/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Thanh Hóa.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Bị đơn đang cư trú tại xã V, tỉnh Thanh Hóa. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thanh Hóa là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, vắng mặt Chủ tịch UBND xã V, tỉnh Thanh Hóa và những người làm chứng. Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự cho rằng tại cấp sơ thẩm những người vắng mặt nêu trên đã có văn bản nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị L, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với Chủ tịch UBND xã V, tỉnh Thanh Hóa.

Đơn không cảo của nguyên đơn bà Đinh Thị L làm theo đình trệ tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận, hòa giải được với nhau nội dung tranh chấp, nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Đinh Thị L:

[2.1] Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn và diện tích đất tranh chấp:

* Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bị đơn:

- Về tứ cận giáp ranh: Thửa đất 76, tờ bản đồ 11 lập năm 2004 có tứ cận: phía Đông giáp thửa 77, phía Tây giáp thửa 75, phía Bắc giáp trục đường giao thông thôn M, phía Nam giáp thửa 123, đất hoang bằng do UBND xã quản lý.

- Về nguồn gốc sử dụng đất tại thửa 76, tờ bản đồ 11: Do ông Hoàng Văn K, bà Hoàng Thị T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị C1 từ năm 1998. Trước đó, thửa đất này được ông L2, bà C1 mua lại nhà đất của Hợp tác xã. Theo bản đồ dân cư lập năm 1996 thửa đất có diện tích 143m². Năm 2009, gia đình ông L2, bà C1 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 150m². Năm 2014, các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hoàng Văn K và bà Hoàng Thị T. Như vậy, năm 2014 giữa gia đình ông L2 và gia đình ông K, bà T mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng từ năm 1998 đến trước khi phát sinh tranh chấp vào tháng 4/2025, ông K và bà T đã quản lý, sử dụng ổn định công khai, ngay tình mà không có tranh chấp.

* Đối với thửa đất của bà Đinh Thị L có nguồn gốc là gia đình mua của chính quyền xã M vào năm 2004(Thửa đất số 123) có diện tích 150m² và nhận tặng cho từ bà cô, chú ruột của ông Phạm Văn M để lại(Thửa đất số 121) có diện tích 61,0m².

Năm 2016, bà Đinh Thị L chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 123 + 121 cho ông Toán H4, người đứng tên là anh Đặng Văn S, sinh năm 1997, vị trí đất chuyển nhượng về phía đông, diện tích 108m².

Ngày 20/7/2017 hộ bà Đinh Thị L được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 123 +121, tờ bản đồ 11, diện tích 215m² theo sổ cấp bìa C1 568388, sổ vào sổ cấp GCN CH 00236.

- Theo bản đồ 299/TTg đo đạc năm 1985, diện tích thửa đất 123 thuộc thửa 324, tờ bản đồ 02 với tổng diện tích nguyên thửa là 12.992m² thuộc đất bãi tha ma (chôn người chết). Bản đồ dân cư lập năm 1996, diện tích thửa đất 123 thuộc phần diện tích tại thửa 336, tờ bản đồ 03 bản đồ dân cư với tổng diện tích là 946m² thuộc loại đất hoang bằng do UBND xã quản lý.

- Vị trí thửa đất 123 được cấp quyền tiếp giáp với ngõ đi của thửa 121 về phía Đông, tiếp giáp thửa 75 và 76 về phía Bắc, tiếp giáp hộ ông Đ2 về phía Nam và tiếp giáp với đất nhà ông V, bà L4 về phía Tây (đất xen cư).

Do đó có căn cứ khẳng định, thửa đất 123 đứng tên hộ ông Phạm Văn M được cấp giấy lần đầu vào ngày 15/9/2015 là trên cơ sở bản đồ địa chính 2004 nên thời điểm thửa đất 123 bị lấn chiếm thay đổi mốc giới sử dụng đất thì ông M, bà L chưa phải là người được nhà nước giao đất, cấp quyền sử dụng đất.

* Đối với phần diện tích đất đang có tranh chấp 20m² thuộc thửa 123: Theo bản đồ dân cư năm 1996 thể hiện là đất hoang bằng do Ủy ban nhân dân xã quản lý. Đến năm 2004 đo đạc lập bản đồ địa chính, phần diện tích này được thể hiện thuộc thửa đất số 123 tờ bản đồ 11, được ghi tên ông Phạm Văn M trong sổ mục kê lập năm 2004. Theo Điều 50 Luật đất đai 2003 thì sổ mục kê không phải là một trong các loại giấy tờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét diện tích đất tranh chấp, hiện trạng sử dụng đối với thửa đất số 76 và thửa đất số 123:

* Về diện tích đất tranh chấp: Năm 2013, ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L là người đang sử dụng đất tại thửa 75 giáp liền kề với gia đình ông K, bà T tại thửa 76. Thời điểm gia đình ông K nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông L2, bà C1 vào năm 1998 thì cạnh đất phía Nam giáp thửa đất 123 vẫn do UBND xã M quản lý. Lời trình bày của ông Nguyễn Văn L2 và ông Tạ Chí T3 về thời điểm sử dụng đất và bỏ móng xây dựng công trình trên đất là phù hợp, khách quan đúng với hiện trạng sử dụng đất của ông K, bà T như hiện nay. Tuy nhiên, ngay cả ông L2 là chủ sử dụng đất cũ cũng không biết là mình lấn chiếm, vì hiện trạng thửa đất theo mô tả là đất ao nên việc dịch chuyển mốc giới cạnh đất phía Nam là từ khi gia đình ông L2 sinh sống. Như vậy, mốc giới QSD đất của ông K, bà T sau này là do ông L2, bà C1 tạo thành nên khi chứng kiến việc xây dựng công trình vào năm 2013 thì ông M, bà L không phát sinh tranh chấp, phản đối. Bà L cũng thừa nhận, thời điểm sử dụng đất của gia đình ông K, bà T như hiện nay là từ năm 1998. Như vậy, mốc giới này làm thay đổi và tăng diện tích sử dụng đất mà ngay cả người sử dụng đất và gia đình bà L cũng không biết, chứng cứ khách quan này được bà L thừa nhận, chỉ khi không còn nhu cầu sử dụng đất tại thửa 123 và thửa 75 thì mới biết diện tích bị thiếu.

Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, bà L cũng thừa nhận giữa hai bên gia đình không có tranh chấp, tài sản trên đất của gia đình ông K, bà T lấn sang thửa đất số 123 của bà L đến thời điểm này được coi là đã xác lập quyền sở hữu theo điều 236 của BLDS 2015. Tài liệu hồ sơ cấp quyền sử dụng đất và UBND xã V cho thấy: Thửa đất 123, tờ bản đồ địa chính xã M số 11, lập năm 2004, đối chiếu bản đồ dân cư đo đạc năm 1996 thuộc một phần thửa đất 336, tờ bản đồ số 03 với tổng diện tích tổng là 946m², theo sổ mục kê thuộc loại đất hoang bằng do UBND xã quản lý nên không có căn cứ xác định hộ ông Phạm Văn M đã được giao đất, nộp tiền sử dụng đất vào năm 1992 – 1993 như bà L nại. Theo giấy chứng nhận QSD đất, ông Phạm Văn M và bà Đinh Thị L được nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 123 vào ngày 15/9/2015; khi cấp QSD đất tại thửa đất số 123 thì công trình xây dựng tại thửa đất số 76 đã hình thành mốc giới sử dụng đất và được đăng ký biến động QSH tài sản vào ngày 20/10/2014, với phần công trình xây dựng đã bao trùm lên phần diện tích đất tranh chấp. Theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2013 quy định về cấp giấy chứng nhận QSD đất và khoản 1 Điều 73 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013, lẽ ra phần diện tích đất tại thửa 76 đã thay đổi hiện trạng thì phải được thực hiện cập nhật đo đạc địa chính lại mới cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất số 123 đã bị thay đổi về mốc giới, diện tích trên thực tế nhưng khi UBND xã M (cũ) vẫn lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình ông Phạm Văn M, bà Đinh Thị L vào năm 2015 theo nền bản đồ địa chính năm 2004 mà không căn cứ vào hiện trạng thực tế là chưa đảm bảo các quy định của pháp luật về đất đai năm 2013 như đã viện dẫn đánh giá trên.

* Về hiện trạng sử dụng đất, ranh giới giữa thửa đất 76 và thửa đất 123:

Quá trình sử dụng đất giữa ông K, bà T tại thửa đất số 76 và hộ ông Phạm Văn M tại thửa đất số 123 từ trước đến không có mâu thuẫn, không phát sinh

tranh chấp về ranh giới, diện tích tại UBND cấp xã. Công trình của ông K, bà T được xây dựng diễn ra công khai, ngay tình, công trình trên đất được xây dựng trên nền móng cũ của ông L2, bà C1 để lại từ năm 1998, nên không phải là việc xây dựng mới để lấn chiếm đất sau khi đã được cấp quyền sử dụng đất đứng tên bà Đinh Thị L. Như vậy, phần diện tích 20m² (tính cả tường chân móng) mà bà L cho rằng bị lấn chiếm, thực chất đã tồn tại mốc giới sử dụng ổn định từ trước do gia đình ông L2, bà C1 sử dụng, không phải do việc lấn chiếm quyền sử dụng đất sau này của ông K, bà T đối với bà L.

Về yêu cầu của nguyên đơn đối với việc tháo dỡ công trình: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình để trả lại 20m² đất do bị lấn chiếm. Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ xác định ông K, bà T có hành vi lấn chiếm QSD đất của bà L nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L để buộc tháo dỡ công trình.

Từ những nhận định và phân tích ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Ngày 20/7/2017, UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất và nhập thửa đất số 121 +123 có diện tích hai thửa là 215m² theo giấy chứng nhận số cấp bìa CI 568388, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00236 mang tên hộ bà Đinh Thị L. Tuy nhiên, sau khi nhập thửa và quá trình cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 123 thì cạnh của thửa đất 123 tiếp giáp thửa đất 76 nhà ông K, bà T đã thay đổi mốc giới, hình thể theo hiện trạng từ năm 1998, nhưng UBND huyện H(cũ) đã không tiến hành đo đạc thực tế, không lập biên bản vi phạm hành chính về việc lấn chiếm đất đai, không cập nhật chỉnh lý địa chính do có sự thay đổi về mốc giới, diện tích sử dụng đất tại thửa đất số 76 mà căn cứ vào bản đồ địa chính, bản đồ dân cư để làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Đinh Thị L. Năm 2018, bà Đinh Thị L chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất số 121 (góc 61m²) và một phần diện tích tại thửa đất số 123 cho anh Đặng Văn S (con ông Toán H4), diện tích tách chuyển nhượng 108m², diện tích còn lại 107m² được cấp giấy CNQSD đất đứng tên bà Đinh Thị L; thửa đất số 123 mang tên bà Đinh Thị L đã đăng ký biến động nhiều lần nhưng không biến động về diện tích khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đối tượng yêu cầu hủy là Giấy chứng nhận QSD đất theo số cấp bìa CM941072, số vào sổ cấp GCNCH 01872 cấp ngày 22/5/2018, diện tích sử dụng đất 107m², đứng tên bà Đinh Thị L.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ cấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hậu Lộc cung cấp thì khi đề nghị cấp quyền sử dụng đất lần đầu tại thửa đất số 123 vào năm 2015 cho hộ ông Phạm Văn M thì không có biên bản giao đất và biên bản kiểm tra hiện trạng. Việc đăng ký biến động tách thửa, nhập thửa đất 123 +121, không tiến hành kiểm tra đo đạc hiện trạng sử dụng đất, mặc dù biết phần diện tích 20m² đất đã có công trình tại thửa đất số 123 theo bản đồ địa chính 2004, mà vẫn trích đo sơ đồ thửa đất theo nền bản đồ địa

chính để đề nghị cấp giấy. Từ đó cho thấy, khi cấp QSD đất cho bà L sau khi chuyển nhượng tách thửa 121 và 123 thì cơ quan hành chính Nhà nước không theo dõi, cập nhật biến động đăng ký QSH tài sản trên đất tại thửa đất 76 đã được đăng ký biến động vào ngày 20/10/2014, không điều chỉnh đo đạc địa chính trên thực tế nên dẫn đến mốc giới chồng lấn giữa phần diện tích tại thửa 123 lên phần công trình đã được đăng ký biến động tại thửa 76 phần đất mà bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1998.

Như vậy, việc cấp quyền sử dụng đất tại thửa 123 đã vi phạm các điểm c, điểm d khoản 4 Điều 95 và khoản 5 Điều 98, Điều 171 của Luật đất đai 2013 và khoản 1 Điều 73 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013. Nay bà T có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 123, tờ bản đồ 11, diện tích 107m² theo số cấp bìa CM941072, số vào sổ cấp GCNCH 01872 do UBND huyện H cấp ngày 22/5/2018, mang tên bà Đinh Thị L là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị L.

[3] Về Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí DSPT.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2026/DS-ST ngày 25/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thanh Hóa.

2. Về án phí DSPT:

Bà Đinh Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ông Đinh Văn H nộp thay) theo biên lai thu số 4568 ngày 08/6/2026 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Thanh Hóa. Bà Đinh Thị L đã nộp đủ tiền án phí DSPT.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 25/5/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thanh Hóa không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ 3 TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- TAND khu vực 5 – Thanh Hóa;
- Phòng THADS khu vực 5 – Thanh Hóa;
- Đương sự;
- Lưu HSVA; Tòa DS.

Lê Ngọc Lâm